



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## donations

Question écrite n° 124570

### Texte de la question

M. Franck Riester attire l'attention de Mme la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les cas d'utilisation frauduleuse du régime juridique de la donation. Cette fraude, souvent mise en place à l'insu des notaires, permet de faire échec au droit de préemption dont peuvent se prévaloir les communes ou la SAFER et nuit à la fois aux agriculteurs, s'il s'agit de terres cultivées en location, mais également à l'environnement. En effet, dans de nombreuses communes rurales, notamment en Seine-et-Marne, la transmission de terres par un propriétaire foncier à un tiers sous couvert de donation est souvent le préalable à la construction de bâtiments ou à des aménagements non conformes aux règles locales d'urbanisme. Devant la recrudescence de ce type de pratiques, et considérant les conséquences pour les élus locaux, les habitants et l'environnement, il lui demande s'il est envisagé de faire évoluer la législation afin de créer un système juridique réellement dissuasif et plus fermement répressif.

### Texte de la réponse

Tout comme le droit de préemption urbain, le droit de préemption des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) ne peut, en l'état du droit positif, s'exercer qu'à l'égard des immeubles aliénés à titre onéreux. En sont donc exclues, entre autres, les mutations à titre gratuit, sous la réserve habituelle de la fraude à la loi, telle que la donation déguisée sous le voile d'un acte à titre onéreux conclu dans le seul but de faire échec au droit de préemption de son titulaire. Pour lutter contre de telles pratiques, qui demeurent marginales, une action en déclaration de simulation peut être engagée devant le juge civil, qui peut faire écarter les effets apparents de l'acte et le requalifier. Il est également possible d'exercer devant ce même juge une action en nullité (Cass. 3e Civ. , 29/06/2010, n° 09-15532). Pour ces deux actions, la preuve de l'existence d'une donation déguisée peut être apportée par tous moyens. La voie judiciaire semble donc constituer un outil juridique suffisant pour limiter les problèmes locaux que le détournement de la loi peut entraîner. En outre, la donation déguisée peut être contestée par l'administration fiscale. Enfin et en tout état de cause, le mode d'appropriation de la terre est sans incidence sur l'obligation, qui incombe au nouveau propriétaire souhaitant y édifier une construction, de respecter les règles d'urbanisme applicables, qui sont indépendantes de celles régissant les droits de préemption reconnus aux communes et aux SAFER.

### Données clés

**Auteur :** [M. Franck Riester](#)

**Circonscription :** Seine-et-Marne (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 124570

**Rubrique :** Donations et successions

**Ministère interrogé :** Budget, comptes publics et réforme de l'État

**Ministère attributaire :** Agriculture, alimentation, pêche, ruralité et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 20 décembre 2011, page 13182

**Réponse publiée le** : 24 avril 2012, page 3158